

UOT: 338.45.69

TİKİNTİDƏ İNVESTİSİYA QOYULUŞLARININ DÜNYA TƏCRÜBƏSİ VƏ ONLARDAN İSTİFADƏ

U. A. BABAYEV
Azərbaycan Universiteti

Məqsəd, Azərbaycanda əsaslı tikinti sahəsində investisiya qoyuluşlarının səmərəli tənzimləmə metodlarını müəyyənləşdirməkdir. Bu metodların araşdırılması dövlət üçün böyük önəm kəsb edir. Belə ki, dövlət bu metodların köməyi ilə tikinti sahəsində investisiyaların səmərəliliyini artırır, sağlam rəqəbat şəraitini təmin edə və bu sahəyə investisiya axını stimullaşdırır bilər.

Qabaqcıl Avropa dövlətlərinin investisiya fəaliyyətlərinin tədqiqi konseptual əsaslarının və ona aid baxışların təkamülünün tədqiqatının aparılması, onların müqayisəli təhlilini göstərməyə, müvafiq qanunauyğunluqları və spesifik xüsusiyyətləri aşkara çıxartmağa imkan verir. Əsaslı tikintidə investisiya qoyuluşlarının dövlət tənzimlənməsi mexanizmi və onun nəzəri əsaslarını sistemli şəkildə müəyyənləşdirmək və qiymətləndirmək önəm kəsb etməkdədir. İnvestisiya qanunvericiliyi, investisiya tənzimlənməsi siyasətinin hüquqi əsaslarının təhlil edilməsi və qiymətləndirilməsi tikintidə investisiya mühitinin və investisiya fəaliyyətinin dövlət tənzimlənməsinin effektiv realizasiyasının konseptual əsas və istiqamətlərini müəyyən etməyə şərait yaradır.

Açar sözlər: *investisiya maliyyələşdirilməsi, payçı investorlar, dövlətlə özəl sektorun birgə əməkdaşlığının inkişafı, ipoteka kreditləşdirilməsi sistemi, mənzil sertifikatları, tikintinin maliyyələşdirilməsinin qeyri-dövlət mexanizmləri.*

İnkişaf etməkdə olan dövlətlərin sosial - iqtisadi həyatının müasir bazar iqtisadiyyatı şəraitinə uyğun inkişaf etməsində dünyanın aparıcı dövlətlərinin təcrübəsinin rolu böyükdür. Azərbaycan Respublikasının iqtisadi inkişafında da daim bu cür ölkələrin təcrübəsindən istifadə edilmişdir. Rusiya Elmlər Akademiyasının Dünya İqtisadiyyatı İnstitutunun apardığı araşdırmalarda, dünyanın aparıcı ölkələrindən olan Yaponiya, ABŞ və Almaniyada tikinti sektorunun ölkə iqtisadiyyatının inkişafında roluna nəzər salınmışdır. Bu sahəyə cəlb olunan investisiya qoyuluşlarının təyinatına baxılmış, ÜDM-də onun rolu, investisiya yatırımlarının mənbələri və tikinti komplekslərinin daim inkişafı təhlil edilmişdir. Tikinti kompleksinin modernləşməsi istiqamətində daim investisiya qoyuluşlarına xüsusi həssaslıqla yanaşılmışdır. 90-cı illərdən başlayaraq bu ölkələrdə əsas fondların modernləşməsinə 60%, yenidən qurulmasına 40% investisiya qoyuluşları cəlb olunmuşdur [6]. Bu illər ərzində qeyri-istehsal təyinatlı sahələrdə tikintinin inkişafı ilə müşayiət olundu. Əsasən də mənzil tikintisi və sosial obyektlərin (təhsil və səhiyyə sahələrində) tikintisinə üstünlük verilmişdir. Bu da həmin ölkələrdə sosial sferanın inkişafının göstəricisidir. 2015 - ci ildə ÜDM - də tikintinin payı Amerikada 30%, Almaniyada 21%, Yaponiyada isə 10% təşkil etmişdir [6]. Araşdırmalar nəticəsində məlum olmuşdur ki, bu dövlətlərlə yanaşı digər aparıcı dövlətlərdə də 2009 - 2015 - ci illərdə tikinti sektorunda daha kiçik həcmli tikinti firmaları (20 - 40 - 100 nəfərlik) fəaliyyət göstərmişdir [6]. Hal-hazırda sadaladığımız bu dövlətlər və digər inkişaf etmiş dövlətlərdə yerinə yetirilən tikinti işlərinin 60% -

65%-i bu cür tikinti təşkilatları tərəfindən həyata keçirilmişdir [6]. Baxdığımız bu dövlətlərdə yerinə yetirilən tikinti işlərinin 70%-75% özəl tikinti şirkətləri və yaxud xüsusi təyinatlı tikinti təşkilatları tərəfindən həyata keçirilir. Dövlət ancaq sifarişçi rolunda çıxış edir. Sosial infrastrukturun rekonstruksiya (təhsil və səhiyyə sahələrinin), körpü salınması, aeroport tikintilərinin, yolların salınması və s. dövlət əhəmiyyətli layihələrin həyata keçirilməsində dövlət sifarişçi rolunda çıxış edir. 2015-ci ildə dövlət sifarişi ilə yerinə yetirilən tikintilər ABŞ - da 23% - 24%, Yaponiyada isə 30% olmuşdur [6]. Dövlət, tikinti komplekslərinə və tikinti təşkilatlarına dolayı yollarla təsir göstərir. Bu təsir mexanizmi kimi vergi və güzəştli kreditləri göstərmək olar. Qeyd etmək lazımdır ki, inkişaf etmiş ölkələrdə mənzil tikintisi fəaliyyəti ilə məşğul olan tikinti komplekslərinin inkişafı qeyri stabillik ilə müşayiət olunur. Belə ki, mənzil tikintisi inkişafı əhalinin artım səviyyəsi ilə düz mütənəsibdir. Son dövrlərdə Avropa ölkələrində demoqrafik artımın aşağı düşdüyünü nəzərə alsaq bu labüd haldır. İnkişaf etmiş ölkələrdə mənzil tikintisi əsasən ailələrin şəxsi vəsaiti hesabına həyata keçirilir. Bu göstərici 2015-ci ildə Almaniya Federativ Respublikasında 98%, ABŞ-da 80% - 85%, Yaponiyada isə 65% təşkil etmişdir [6]. Bu problemlərin həlli istiqamətində dövlət tərəfindən də sosial proqramlar həyata keçirilir. Proqrama əsasən yeni ailə qurmuş və yaxud ev təminatına ehtiyacı olan vətəndaşlar banklar tərəfindən xüsusi güzəştli kreditlər ayrılır. Qeyd edək ki, bu kreditlər uzun müddətli olur.

Cədvəl 1. Avropa ölkələrində ipoteka kreditinin əsas parametrləri

Ölkə	İpoteka krediti, avro	Müddət, il	LTV orta, %	LTV max, %
Danimarka	107000	30	80	80
Almaniya	174000	25-30	67	100
Yunanıstan	35 000	15	43	
İspaniya	67 500	15	75	80
Fransa	80 000	15	67	
İrlandiya	92 000	20	61	95
İtaliya	62 000	10	50	80
Hollandiya	122 000	30	72	125
Avstriya	105 000	25-30	54	100
İsveç	136 000	30 qədər	80	100
İngiltərə	105 000	25	70	100
Norveç	108 000		70	80

*LTV(loan to value) – kreditin mənzilin qiymətinə nisbəti

Cədvəl 2. Şərqi Avropa ölkələrində ipoteka kreditinin əsas parametrləri

Ölkə	İpoteka krediti	Müddət, il	LTV, %	LTV max, %	Faiz dərəcəsi, %
Çexiya	100 000 \$	20-qədər	70	80	9
Poşa	80 000 \$	5-20	40-60	80	10
Slovakiya	60 000 \$	4-30	60	70	11
Litva	60 000 \$	25-qədər	70	95	9-10
Qazaxıstan	30 000 \$	3-10	70	85	13-15
Ukrayna	30 000 \$	5-qədər	65	70	14-18

Tikinti kompleksləri bu proseslər zamanı ancaq podratçı rolunda çıxış edir. Ümumiyyətlə, bütün Avropa ölkələrində bu və buna oxşar əməliyyatların həyata keçirilməsində bankların rolu əvəzsizdir. Belə ki, dövlət sosial və maliyyə siyasətinin həyata keçirilməsində banklardan əsas iqtisadi alət kimi istifadə edir. ABŞ, Qərbi Avropa və Yaponiyada müasir kredit sisteminin quruluşu aşağıdakı kimidir [6].

1. Mərkəzi Bank, dövlət və yarımdövlət bankları.
2. Bank bölməsi: kommersiya bankı, əmanət bankı, investisiya bankı, xüsusilaşmış bank.
3. Sığorta bölməsi: sığorta şirkəti, pensiya fondu.
4. Xüsusilaşmış qeyri-bank kredit-maliyyə institutları: investisiya şirkəti, maliyyə şirkəti, humanitar fondu, kommersiya banklarının trans şöbələri, borc-əmanət assosiasiyası, kredit ittifaqı.

Bu struktur dörd təbəqəli və ya üç təbəqəli (bəzi hallarda sığorta sektoru dördüncü təbəqə ilə birləşdirərək xüsusilaşmış qeyri-bank kredit maliyyə idarəsi adlandırılır) struktur adlanır. Bu iqtisadi vasitələr inkişaf dərəcəsinə görə ayrı-ayrı ölkələr bir-birindən əsaslı fərqlənirlər. Belə ki, inkişaf etmiş kredit sistemi ABŞ-a məxsusdur və ona görə də qərbin sənaye cəhətdən inkişaf etmiş əksər ölkələri müharibədən sonrakı dövrdə öz kredit sistemini formalaşdırmaq üçün ABŞ-ın kredit sistemində istinad etmişlər. Almaniya Federativ Respublikasında kredit sistemində bank və sığorta sektorları daha çox, investisiya və maliyyə şirkətləri, trans şöbələri, humanitar fondlar

kimi xüsusilaşmış sektorlar isə daha az inkişaf etmişdir. Burada kommersiya və əmanət bankları, sığorta şirkətləri və s. daxil olmaqla yarımdövlət və dövlət kredit institutlarının geniş şəbəkəsi yaradılmışdır. Almaniyanın kredit sistemi ABŞ-ın kredit sistemindən çox oxşardır. Belə ki, Almaniya bank sektoru əsasən kommersiya, əmanət və ipoteka banklarına əsaslanır ki, digər ölkələrdən fərqli olaraq ipoteka bankların institutu daha çox inkişaf edərək kredit sistemi və borc kapitalı bazarında daha çox rol oynayır. Eyni zamanda investisiya bank sistemi ABŞ, İngiltərə, Kanadaya nisbətən daha az inkişaf etmişdir. Bu Almaniyanın kommersiya banklarının investisiya bankları funksiyası yerinə yetirməsi ilə izah olunur. Yaponiyanın müasir kredit sistemi müharibədən sonrakı dövrdə ABŞ nümunəsi əsasında formalaşmış və mərkəzi bank, bank və xüsusilaşmış bölməyə malik üç təbəqəli sistem üzrə qurulmuşdur. Şəhər (kommersiya) və əmanət bankı əsasında qurulmuş bank bölməsi daha çox inkişaf etmişdir. Son dövrlərdə investisiya bankları da fəaliyyət göstərirlər. Xüsusilaşmış kredit-maliyyə institutları bölməsində ancaq sığorta və investisiya şirkətləri böyük rola malikdir. Kredit sisteminin bu bölməsi ABŞ, Kanada və İngiltərəyə nisbətən zəif inkişaf etmişdir və Almaniya, Fransa, İtaliyanın bənzər bölmələrinə daha yaxındır. Bəzi hallarda tikinti kompleksləri banklardan kredit götürərək mənzil tikintisini həyata keçirirlər. Bu zaman əsas məqsəd tikiləcək binaların icarəyə verilməsidir. Bu yolla tikinti kompleksləri gələcək dövrlərdə gəlir mənbəyi əldə etmiş olurlar. Qeyd etmək lazımdır ki, hal-hazırda Amerika, Yaponiya və Qərbi Avropa ölkələrində "informasiyalaşmış" binaların tikintisinə daha üstünlük verilir. Bu da elmi-texniki nailiyyətlərlə bağlı prosesdir. Tikinti komplekslərində elmi-texnikanın inkişaf etdirilməsində əsas yük xüsusi təyinatlı sənaye firmalarının üzərinə düşür. Tikinti kompleksləri sənaye firmaları ilə müqavilə əsasında fəaliyyət göstərirlər. Tikinti təşkilatları və tikinti kompleksləri lazımi avadanlığın modernləşməsi və yaxud hər hansı ehtiyac duyulan texnologiyanın tətbiqi ilə bağlı sənaye firmasına müraciət edir. Müqavilənin şərtlərinə uyğun olaraq ödəniş həyata keçirilir. Bu sənaye firmalarına misal olaraq aşağıdakıları göstərmək olar.

- 1.Siemens
- 2.Samsung
- 3.Hitachi

Burada əsas məqsəd ölkədə tikinti sənayesini inkişaf etdirməklə yanaşı, tikintidə yüksək keyfiyyətli yüngül inşaat konstruksiyalarından və faydalı iş əməliyyatları yüksək olan modernləşmiş maşın və mexanizmlərdən istifadədir. Bu istiqamətdə də dövlət lazımi tədbirlər həyata keçirir. Hal-hazırda prioritet məsələ kimi körpü və binaların tikintisi zamanı istifadə olunan beton və metal konstruksiyaların korroziyadan qarşısı alınması istiqamətində yeni texnologiya-

ların tətbiqi, tikinti kompleksi və sənaye firmalarının qarşısında qoyulan vacib məsələlərdəndir. Nəzərə almaq lazımdır ki, tikintinin norma və təhlükəsizlik məsələləri dövlət nəzarətində olur.

Bu baxımdan da dövlət əvvəlcədən paket formasında öz təklif və tələblərini tikinti təşkilatlarına verir. Bu üç dövlətin əsas strategiyası regionlarda və qonşu dövlətlərdə tikinti sektoruna investisiya yatırımı etməkdir. Bu sektorda öz təcrübəsini nümayiş etdirməklə qonşu dövlətlər arasında istər mənzil tikintisi, istərsə də sənaye obyektlərinin tikintisi üzrə iqtisadi əlaqələrin qurulması vacib şərtidir. Bu istiqamətdə gələcək dövrlər üçün aşağıdakı tədbirlərin həyata keçirilməsi məqsədəuyğun olardı: - regionlarda və inkişaf etməkdə olan dövlətlərdə tikinti sektoruna yönəldilən investisiyaların liberallaşdırılması; - beynəlxalq investisiya fəaliyyətinin baxılması istiqamətində dövlət proqramının hazırlanması; - iqtisadi səmərəliliyin artırılması baxımından yatırım qoyulan ölkələrdə əsasən müştərək investisiya layihələrinin həyata keçirilməsi və s. SSRİ dağıldıqdan sonar keçmiş postsovet ölkələrində tikinti sektorunun vəziyyəti böhranla müşayiət olunmuşdur. Bunun da əsas səbəbi o vaxt iqtisadiyyatın mərkəzdən planlı şəkildə idarə olunması idi. Mərkəzin dağılması ilə sanki, böyük bir istehsalat zəncirinin qırılması baş verdi.

Digər postsovet ölkələri ilə yanaşı Azərbaycan Respublikasında müstəqilliyin ilk illərində ÜDM-də tikintinin payı 0-a düşmüşdür. Bu baxımdan da ABŞ, Yaponiya və Qərbi Avropa kimi inkişaf etmiş ölkələrin bu respublikalara investisiya qoyuluşunun yönəldilməsi məqsədə uyğun idi. Hal-hazırda bu respublikaların əksəriyyəti öz iqtisadi sistemləri ilə yüksək tempə inkişaf etmiş ölkələrin iqtisadiyyatına inteqrasiya etməkdədirlər.

Ümumiyyətlə, araşdırmalardan məlum olmuşdur ki, 2010-cu ildən başlayaraq dünyada gedən maliyyə böhranına baxmayaraq MDB ölkələrində istehsal sahələrinin, sosial infrastrukturun, aqrar sənaye kompleksinin və mənzil tikintisi fəaliyyətinin inkişafı ilə müşayiət olunacaqdır. Bunun da əsas səbəbi kimi bu ölkələrin tikinti materialları ilə zənginliyi, əlverişli coğrafi regionda yerləşmələridir. İnkişaf etməkdə olan ölkələr dünyanın aparıcı ölkələrinin təcrübəsindən istifadə etməklə yanaşı öz potensial imkanlarını da nəzərdən keçirməlidir. Tikinti sahəsinin inkişafında tikinti materialları sənayesinin rolunun əhəmiyyəti dənilməzdir. Azərbaycan Respublikası, Orta Asiya ölkələri və digər MDB ölkələrində yerli xammalara uyğun olaraq daş konstruksiyalarından daha çox istifadə edildiyi halda, ABŞ və Avropa ölkələrində isə yerli xammalara uyğun olaraq ağac və metal konstruksiyalarından istifadə olunur. Dünya təcrübəsi göstərir ki, inkişaf etməkdə olan ölkələrdə tikinti sektorunun inkişaf etdirilməsində təkcə tikinti işlərinin həcmi deyil, eyni zamanda keyfiyyət və göstərilən xidmətlərin səviyyəsinə bir nömrəli məsələ kimi

baxılır. Əks halda biz öz istehsal bazamızdan məhrum olarıq və nəticədə həyat səviyyəsinə görə inkişaf etmiş ölkələrdən çox geri qalırıq. Keyfiyyət sahəsində siyasətin düzgün tənzimlənməsi istehsalçı olan tikinti kompleksi, tikinti firmaları və tikinti təşkilatları ilə yanaşı birbaşa dövlətin əsas prioritet məsələlərindən olmalıdır. Bu siyasətdə tikinti məhsulunun keyfiyyətinin yüksəldilməsi məqsədi ilə tikinti kompleksinin, tikinti təşkilatlarının, tikinti firmalarının və s. təşkilatların işçiləri qarşısında qoyulan tələblər aydın və dəqiq təyin edilməlidir. Keyfiyyət sahəsində siyasət elə formalaşmalıdır ki, bu nəinki tikinti məhsulunun keyfiyyətinə, həm də hər bir işçinin fəaliyyətinə toxunsun. Bu siyasətdə keyfiyyətin təmin edilməsi sisteminin bütün istiqamətləri göstərilməlidir. Aparılan tədqiqatlardan görünür ki, investisiya kapitalına görə alınan mənfəətlə tikinti məhsulunun keyfiyyəti arasında asılılıq vardır. Məhz bu baxımdan da illik maliyyə planında bu istiqamətdə xüsusi fond ayırmaları həyata keçirilməsi məqsədəuyğun olardı. Bu fondun vəsaiti keyfiyyətin yüksəldilməsi layihəsinin reallaşdırılmasına yönəldilməlidir.

Müasir şəraitdə tikinti ilə yanaşı Azərbaycanda fəaliyyət göstərən bütün istehsal sahələrində keyfiyyət təminatı şöbəsi və ya qrupunun yaradılması məqsədəuyğun olardı. Keyfiyyət təminatı şöbəsinin işi əldə olunmuş nailiyyətlər haqqında hesabatlar hazırlamaq, firmanın fəaliyyətini qiymətləndirməkdir. Bu fəaliyyətin əsas məqsədi hər bir firmanın işini nizama salmaq, sistemə və planlara uyğun olaraq qiymətləndirməni aparmaqdan ibarət olmalıdır. Sonra isə alınan nəticələrə əsasən rəhbərliyə və müvafiq bölmələrə aşkar edilən problemlər üzrə düzəliş aparmaq məqsədi ilə hazırlanmış hesabat təqdim edilməlidir. Bölmələr, hesabatda düzəliş aparmaq üçün cavabdeh olanlar planların dəqiq işlənməsi üçün məsuliyyət daşımalıdırlar.

ABŞ-da, Yaponiyada və Almaniyada fəaliyyət göstərən şirkətlərdə keyfiyyət təminatı rəhbərləri şirkətin digər bölmə nümayəndələrinin keyfiyyət göstəricilərinə nəzarət edirlər. Bundan əlavə qrupa müxtəlif ixtisaslardan olan mütəxəssislər də cəlb edirlər. Belə fəaliyyətin onlar inzibatçı və ya polis rolunu deyil, nəzarət edən və növbətçi usta rolunu aparırlar. Müxtəlif fəaliyyət növlərinin keyfiyyət qrupuna daxil edilməsini nəzərə alan üsul ən səmərəlidir və kifayət qədər resursların azad olunmasına səbəb olur.

Nəticədə azad olunmuş resursları satış, mühasibat şöbələrinə və s. bölmək mümkün olur. Keyfiyyət təminatının bu cür təşkili tikinti kompleksinin, tikinti təşkilatlarının idarəetmə sistemində yayılmalı və bunun əsasında yeni fəaliyyət növü yaradılmalıdır ki, bunu da biz "sistemin idarə edilmə fəaliyyətinin keyfiyyət təminatı" adlandırma bilərik. Araşdırma aparılan dövlətlərdə sistemin idarə

edilmə fəaliyyətinin keyfiyyət təminatına dörd əsas element daxildir [1].

1. Təmirə yararlı və möhkəmlik göstəricilərinin təhlili.

2. Buraxılan tikinti məhsulunun və göstərilən xidmətlərin keyfiyyət təminatı.

3. Keyfiyyətin yoxlanılması laboratoriyası.

4. Sistemin fəaliyyətinin keyfiyyət təminatı.

Təmirə yararlı və möhkəmliyin təhlili qrupu sifarişçi ilə əlaqələri möhkəmləndirən bölmədir. Bu xidmətin əsas vəzifəsi tikinti məhsulunun göstəricilərini, onların istismar xarakteristikasını proqnozlaşdırmaq və istehlakçıların tələbatını təmin etmək dərəcəsini təyin etməkdir. Təmirə yararlı və möhkəmliyin xidməti aşağıda göstərilənlər üçün məsuliyyət daşımalıdır. - möhkəmliyin və təmirə yararlığın proqnozlaşdırılması. - binaların, qurğuların, məmulların konstruksiyalarının dəyişdirilməsi və istismar möhkəmliyinin yüksəldilməsi metodları üçün təkliflərin hazırlanması. - istehlakçıların narazılığına baxılması tikinti məhsulunun göstəriciləri haqqında rəhbərliyə hesabat verilməsi. Yaponiyada isə layihə və tikinti firmaları çalışırlar ki, hər bir işçi öz səviyyəsində müntəzəm olaraq işlərin keyfiyyətinin yaxşılaşdırılması yollarını araşdırıb tapsın. Bu prosesdə ən mühüm rol "keyfiyyət qrupuna" verilir. Keyfiyyəti yüksəltmək üçün tikinti kompleksində bu qrupun tərkibi 5-10 mütəxəssisdən ibarət olur. Bu məqsədlə problemlərin siyahısı hazırlanır, statistik məlumatlar toplanır, keyfiyyətin yüksəldilməsi üçün stimullaşdırma mexanizmi (mükafatlar, ödənilmiş məzuniyyət, turizm səfəri və s. həvəsləndirici tədbirlər) hazırlanır. Dünya praktikasında 10 il və ondan çox müddətdə alınan zədələri ləğv etmək üçün "təminat müddətində" yəni baxılması məsələsi qarşıya qoyulur. Eyni zamanda bəzi Avropa ölkələrində müxtəlif növlü binalarda, "istismar tələblərinə göstərişlər" hazırlanır, çünki zədələrin 25-30% istismar qaydalarının pozulması nəticəsində alınır. Dünya ölkələrində məhsulun keyfiyyətinin idarə edilmə sistemi standartlaşma xidməti ilə sıx əlaqədə olur.

Bazar iqtisadiyyatı baxımından inkişaf etmiş ölkələrin əksəriyyətində standartlaşdırılmayan məhsula təminat olmadığına görə bütün sahibkarlar öz məhsulunu yüksək standartlara uyğunlaşdırmağa çalışırlar. Tikintinin standartlaşdırılması üç səviyyədə həyata keçirilir; milli, sahələr və firmalar üzrə. Lakin standartların əsas kütləsi müxtəlif elmi, elmi-texniki və peşəkar cəmiyyətlər tərəfindən sahələr səviyyəsində hazırlanır və son dövrlərdə beynəlxalq standartlardan istifadə edilməsi də yayılır. Rəqabətin inkişaf etməsi ilə əlaqədar olaraq məhsulun keyfiyyətinin idarə edilməsinə bir fəaliyyət sahəsi kimi baxılmalıdır. ABŞ-da, Yaponiyada və Almaniyada fəaliyyət göstərən tikinti komplekslərində və tikinti firmalarında keyfiyyət üzrə xüsusi xidmət yaradılıb və onun işçilərinin funksiyaları və vəzifələri dəqiq

müəyyən edilə bilər. Keyfiyyət problemlərinə rəhbərlik edən xidmət sahəsi elmi-texniki nailiyyətlərin istifadə edilməsi ilə əlaqədar olan perspektiv layihələrin hazırlanmasına, yeni istehsal olunan məhsul üçün standartların yaradılmasına, alınan materialların və avadanlıqların keyfiyyətinə nəzarət edir. Son tikinti məhsulunun keyfiyyəti (istismara hazır olan müxtəlif funksional əhəmiyyətli binalar və qurğular) hər şeydən əvvəl müəyyən istehlak standartları səviyyəsinə uyğun olmasını tələb edir. Elmi-texniki və sosial-iqtisadi tərəqqinin təsirindən bu standartlar dəyişilir və keyfiyyətin kriteriyasını dəyişir, hər şeydən çox fərdi istehlak tələbinə yönəldilir.

Qeyd etmək lazımdır ki, Azərbaycanın istər sosial, istərsə də iqtisadi inkişafında daha çox Rusiya Federasiyasının təcrübəsindən geniş istifadə edilir. Məhz bu baxımdan da RF-da bu istiqamətlərdə aparılan islahatlar daim izlənilir. Rusiya Federasiyasında da müasir tələblərə cavab verən tikinti komplekslərinin və tikinti təşkilatlarının inkişafında Avropanın qabaqcıl təcrübələrindən geniş istifadə olunur. Müasir şəraitdə Azərbaycan Respublikasında tikintidə qiymətkoymanın təkmilləşdirilməsi istiqamətində dünya təcrübəsindən istifadə qaydalarına baxaq. Xaricdə tikintidə layihələşdirmənin tamamlanmış mərhələsində, adətən elementlər üzrə hesablanmış metodundan istifadə edirlər. ABŞ-da tikinti qiymətləndirilərkən işlərin növləri, materialların qrupları, əməyin ödənilməsi və ərazi əmsalları sisteminin xarakterinə müvafiq müxtəlif illik və rüblük qiymətlər indeksində geniş istifadə edilir. ABŞ-da hər ay ABŞ-ın Kanadanın 314 şəhəri üçün 46 tikinti peşəsi üzrə əməyin ödənilməsinin saat dərəcələri nəşr edilir [2]. Tikinti elementlər üzrə qiymətləndirilməsində hər bir elementin qiyməti əsas və mütənəib xərclərin cəmi kimi müəyyənləşdirilir.

Əsas xərclərə tikintidə istifadə edilən material resurslarının və işçi qüvvəsinin ödənilməsinin bütün xərcləri daxildir. Göstərilən xərclərə avadanlığın əldə edilməsi və ya icarə xərcləri, habelə sərf edilən yanacaq-sürtgü materiallarının və enerji resurslarının xərcləri daxildir. İşçi qüvvəsi əməyinin ödənilməsi xərcləri sosial təminat, sığorta, pensiya fonduna üzvlük, məzuniyyət xərclərinin ödənilməsi (əmək haqqının ödənilməsinin saat hesabı ilə stavkasının orta hesabla 15% qədər) nəzər alınmaqla əmək haqqının ödənilməsinin saat hesabı stavkası ilə müəyyən edirlər. Mütənəib xərclər tikintidə iki yerə bölünürlər:

1. Ümumi xərclər;

2. Xüsusi xərclər.

Ümumi xərclərə aiddir: istehsal bazasının tikintisi və saxlanılması, infrastrukturaların hazırlanması və işçi heyətinin qəbulu, vergi ödəmələri və s. Xüsusi xərclərə aiddir: əsasən torpaqda (tenderdə) iştirak etmə xərcləri, tərtibat və məhkəmə xərcləri və s. [2]. Normativ mənfəətin daxil edilməsi bazar rəqabətinin səviyyəsindən asılıdır. Qeyd etmək lazımdır ki, hazır-

da tikintidə çoxlu sayda normativ sənədlərdən istifadə edilir, ancaq onların sayını azaltmaq mümkündür. ABŞ-da smetanın tərtib edilməsi üçün normativ baza çox yığcamdır və iki cildən ibarətdir [2]:

1. Ümumi tikinti işləri üçün 20 minlik vahid qiymət

2. Xüsusi işlər üçün 20 minlik qiymət.

Hər iki məcmuə hər il Amerika baş podratçılar və əlavə podratçılar assosiasiyası tərəfindən materialların, konstruksiyaların, avadanlıqların, fəhlələrin tarifi maaşlarının, nəqliyyat və sair tariflərin bütün dəyişmələrini nəzər almaqla yenidən nəşr edilir. Layihənin reallaşması prosesində smeta dəyərinin formalaşması mexanizmi və onun səviyyəsinə riayət edilməsi aşağıdakı kimi istiqamətləndirilir[2]:-nəzərdə tutulmayan xərcləri və ziyanın qüsurlu amillərini maksimum zəiflətmək (obyektin dəyərinin 5%-i qədər) əvvəlki və son qiymətləndirmə (nəzərdə tutulan fərqlər adətən 15-20% təşkil edir) səviyyəsini yaxşılaşdırmaq; - layihənin reallaşdırılması prosesindəki smeta ilə faktiki smeta arasındakı fərqi minimuma endirmək (bu işə adətən sifarişçinin nümayəndəsi olan layihə qrupunun rəhbəri maddi maraq və məsuliyyət daşıyır); - müqavilədə göstərilən dəyərə nisbətən faktiki xərclər 1,5% artarsa, onda layihə firması sifarişçiyə itkinin 25%-nə qədər ödəyir, qənaət alınarsa əksinə (1,5% və ya çox) sifarişçi layihə firmasına qənaətin 25%-nə qədər ödəyir. Azərbaycan Respublikasında smetanın formalaşması sistemi çox mürəkkəbdir və kifayət qədər dəqiq deyil. Başqa sahələrdə olduğu kimi smeta sahəsində də külli miqdarda resurslar əlavə xərclənir. Göstərilən xarici təcrübənin həyata keçirilməsi iqtisadiyyatımıza çox böyük xeyir verir. Qeyd etmək lazımdır ki, xarici təcrübədən səmərəli istifadə ölkəmizin sosial-iqtisadi inkişafına təkan verən əsas amillərdən biridir. Lakin, onu da qeyd etmək lazımdır ki, Azərbaycan Respublikasının özünün spesifik inkişaf modeli mövcuddur.

Nəticə

Sosial və iqtisadi məsələlərin kompleks şəkildə həll edilməsi zərurətinin yarandığı bir zamanda tikinti sektorunun rolu durmadan artmaqdadır.

ƏDƏBİYYAT

1. Журнал "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование" Номер-2 (14-15) Июнь 2003г. 2. Рахман И.А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности // Экономика строительства. 2001. № 6. С. 45. 3. Донцова Л.В. Система регулирования инвестиционных процессов в развитых странах // Менеджмент в России и за рубежом. 1999. № 4. С. 91. 4. www.maliyye.gov.az 5. www.ilkaddimlar.com 6. www.economics.studio 7. www.bigproperty.de 8. www.azstat.org

Мировой опыт инвестирования строительства

У. А. Бабаев

Строительная отрасль является одним из наиболее привлекательных объектов инвестирования предпринимательских структур. Это во многом объясняется как получаемыми выгодами, так и гарантией страховки вложений в строительство от финансовых потрясений.

2005-2015-ci illər ərzində ümumi sahəsi 20,2 milyon kvadrat metr olan 181 min yeni mənzil tikilib istifadəyə buraxılmış, onlardan 7 milyon kvadrat metri (32,8%-i) regionlarda inşa edilmişdir. Əhalinin şəxsi büdcəsi hesabına istifadəyə istifadəyə verilmiş yaşayış evləri 13 milyon kvadrat metr (bütün yaşayış evlərinin 66%-i qədər) təşkil etmişdir. Bu sektorda çalışanların sayı 100 min nəfərdən artıqdır [7].

2005-2015-ci illər ərzində bütün mülkiyyət formalarından olan müəssisə və təşkilatlar tərəfindən ölkə iqtisadiyyatının və sosial sferanın inkişafı üçün əsas kapitalla 101,8 milyard manat vəsait yönəldilmişdir. İstifadə edilmiş vəsaitin 52,2 milyard manatı (51,2%-i) dövlət mülkiyyətində olan qurumlara, 49,6 milyard manatı (48,8%-i) qeyri-dövlət mülkiyyətində olan təşkilatlara məxsus olmuşdur [7].

Xüsusilə bu illər ərzində əsaslı tikintiyə milyonlarla manat investisiya yatırılmış, tikinti sektorunun yüksək templi inkişafı təmin olunmuşdur. İnvestisiya subyektləri rolunda həm dövlət, həm də özəl müəssisələr iştirak etmişlər. Əgər müstəqilliyin ilk illərində əsaslı tikintiyə qoyulan investisiyaların böyük hissəsi dövlətin payına düşürdüsə, hal-hazırda isə tikinti sektorunda özəl sərmayənin payı daha çoxdur. Özəl sərmayələr həm daxili, həm də xarici mənbələr hesabına formalaşır. Xüsusilə son illər tikinti sektoruna qoyulan xarici investisiyaların həcmində kəskin artımı qeyd etmək yerinə düşərdi. Hal-hazırda bu sahəyə qoyulan dövlət investisiyaları əsasən sosial tələbatə və infrastrukturun mühkəmlənməsinə yönəlmişdir.

Son illər əsaslı tikintiyə qoyulan investisiyaların həcmindəki kəskin artım, tikinti bazarının inkişafı və son illər ərzində bu sahəyə xarici investisiyaların axınının sürətlənməsi investisiya qoyuluşlarının dövlət tərəfindən tənzimlənməsi problemini aktuallaşdırmışdır.

В статье рассматриваются мировой опыт основных направлений совершенствования организационно-экономических механизмов инвестиционного финансирования в строительном секторе, развития государственно-частного партнерства, негосударственные механизмы финансирования строительства.

Ключевые слова: инвестиционное финансирование, долевые инвесторы, развитие государственно-частного партнерства, система ипотечного кредитования, негосударственные механизмы финансирования строительства.

Investments in the construction - world experience

U. A. Babayev

The research of the regulation and improvement of investment in constructional area has great theoretical and practical importance. The great increase in the investment in this industrial area raise importance of the task of investment.

In the introduction the urgency of the study, the level of the problem's study, research tasks, the subject and method of research, database of the research and the practical importance were given. At the first conceptual basis of the regulation of the investments, the efficiency criterion of the investments and its world practice were studied. Second, contemporary situation of the investment in the constructional area, its financial sources and legal bases were investigated. Third, the main ways of the growth of efficiency of the investments in constructional area, efficiently usage from it and main directions of improvement of it were studied.

Key words: balance of supply and demand in the property market, investment business activities, the development of engineering-utility infrastructure, mortgage lending, the monopolization of the construction sector and the market.
